

Abteilung 4.5 - Stadtplanung  
Sachbearbeiter(in): Silke Hauß  
26.08.2011

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzungstermin</b>
Umwelt-, Bau- und Verkehrsausschuss (öffentlich)	21.09.2011
Gemeinderat (öffentlich)	28.09.2011

## **Bebauungsplan "Spitalhöhe / Krummer Weg - Quartier Ost - 1. Änderung" Aufstellungs- und Offenlagebeschluss**

### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Gemeinderat der Stadt Rottweil beschließt, auf Grundlage des § 2 BauGB, für das in der Planzeichnung dargestellte Gebiet einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufzustellen.
2. Der Gemeinderat der Stadt Rottweil beschließt, den Entwurf des Bebauungsplanes „Spitalhöhe / Krummer Weg – Quartier Ost – 1. Änderung“ Rw 298/10 in der Fassung vom 26.08.2011 (Planzeichnung, planungsrechtliche Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften und der gemeinsamen Begründung) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Parallel dazu wird die Durchführung der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen und durchgeführt.

### **Begründung:**

Der im Jahr 2006 rechtswirksam gewordene Bebauungsplan „Spitalhöhe / Krummer Weg – Quartier Ost“ sieht im südwestlichen Geltungsbereich die Errichtung von Hausgruppen vor.

Nach vielen Gesprächen mit Bauwilligen und Bauträgern scheiterte die Vermarktung der Hausgruppen hauptsächlich aus finanziellen Gründen. Der minimale Preisunterschied zwischen einem Einzelhaus und einem Reihenhaus führte in den überwiegenden Fällen zum Scheitern der Vermarktung. Da eine ungebrochen große Nachfrage nach Einzelhäusern besteht, hat sich die Stadt Rottweil dafür entschieden, den Bebauungsplan zu ändern und einem neuen Konzept zuzuführen. Durch Gespräche mit Bauinteressenten wurde deutlich, dass sowohl die sehr großzügig geschnittenen Baugrundstücke mit circa 1.000 m<sup>2</sup>, als auch die Baugrundstücke mit circa 450 m<sup>2</sup> stark gefragt sind. Auch spiegelt dies die Erfahrungen der Stadtbau wieder.

Aus insgesamt sieben verschiedenen Varianten (mit und ohne zusätzliche Erschließungseinrichtungen) wurden zwei Varianten favorisiert und dem Gemeinderat am 13.04.2011 vorgestellt. Die vom Gemeinderat beschlossene Variante 6 a wurde als Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplanes gewählt.

Durch die Änderung des Bebauungsplans sind im Plangebiet 11 Grundstücke für Einzelhausbebauung vorgesehen, die in 1. und 2. Reihe über die Erich-Hauser-Straße erschlossen werden. Der rechtswirksame Bebauungsplan lässt in den jeweils einzelnen Abschnitten nur eine sehr begrenzte Anzahl von Dachformen zu. Teilweise nur Flachdächer oder nur Pultdächer und in anderen Bereichen die Kombinationen Satteldach/Pultdach oder Flachdach/Pultdach. In der Praxis führt dies immer wieder zu großen Problemen, da die Wünsche der Bauherren nicht mit den Festsetzungen in Einklang zu bringen sind. Durch das Zulassen verschiedener Dachformen (Satteldach, Pultdach, Flachdach, Walmdach und Zeltdach) erhöht sich der individuelle Gestaltungsspielraum zukünftiger Bauvorhaben. Dadurch entsteht die Möglichkeit einer vielfältigen Dachlandschaft, deren Ausprägungen jedoch durch die Festsetzung von Trauf- und Firsthöhe, Dachneigung und Farbe der Dacheindeckung einen Rahmen gesetzt wird. Die verschiedenen Dachneigungen und Farben der Dacheindeckung orientieren sich wiederum am Bestandsbebauungsplan.

Die maximale Begrenzung der Firsthöhen, die in der Planzeichnung in Meter über NN (Normal Null) festgesetzt wurden, gewährleisten Landschaftsblicke für die nördlich angrenzende bereits bestehende Wohnbebauung und sorgt für eine harmonische Staffelung der Gebäude am Südhang in Abhängigkeit von der Topographie. Die Einzelhäuser können mit maximal zwei Vollgeschossen errichtet werden.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 4235, Nr. 4236, Nr. 4237 und Nr. 4246 mit einer Gesamtfläche von 8.570 m<sup>2</sup>. Durch entsprechende Grundstückszuschnitte kann auf eine zusätzliche Erschließungsstraße verzichtet werden. Bis auf das südöstliche Baugrundstück, welches von der Klaiber-Kasper-Straße erschlossen wird, werden die restlichen Baugrundstücke von der Erich-Hauser-Straße erschlossen.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

Die Kosten für die Bebauungsplanänderung belaufen sich auf circa 8.000,00 Euro brutto. Die finanziellen Mittel sind im Haushalt eingestellt. Über die Kaufpreise der Grundstücke werden die Kosten refinanziert.

#### **Anlagen:**

- Anlage 1 Planzeichnung in der Fassung vom 26.08.2011
- Anlage 2 Planungsrechtliche Festsetzungen und  
Örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom 26.08.2011
- Anlage 3 Begründung in der Fassung vom 26.08.2011